



Der Plan «Mobilität» ist einer der Pläne, der mit dem Entwicklungsrichtplan vom Döttinger Gemeinderat verabschiedet wurde. Er zeigt, wie das künftige Quartier erschlossen werden soll.

Gemeinderat verabschiedet Entwicklungsrichtplan

DÖTTINGEN (tf) – Im Gebiet «Gewerbstrasse» direkt am Bahnhof Döttingen soll über die nächsten 25 Jahre eine schrittweise Umstrukturierung vom Industriegebiet zum Wohnquartier erfolgen. Dort wo aktuell mehrere grosse KMU respektive Industriebetriebe angesiedelt sind, sollen langfristig 440 Wohnungen für bis zu 800 Einwohner entstehen. Im 7,5 Hektaren umfassenden Gebiet soll es auch nach der Umstrukturierung weiterhin Gewerbeflächen geben, ihr Anteil an der Gesamtfläche soll aber nicht höher als 30 Prozent sein.

Für das Gebiet wurde auf Initiative der heutigen Grundeigentümer, zu denen unter anderem die Firmen Hess & Co. AG und Birchmeier Immobilien AG gehören, zuerst eine Entwicklungsstudie durchgeführt. Deren Ergebnisse wurden im September 2020 der Bevölkerung vorgestellt und mit ihr diskutiert, anschliessend wurde im Laufe eines Jahres eine erste Fassung eines Entwicklungsrichtplans ausgearbeitet. Diese wurde der Bevölkerung im August 2021 näher vorgestellt. Auch wurde eine Mitwirkung durchgeführt.

Die wichtigsten Eckpunkte

Ein Entwicklungsrichtplan ist behördenverbindlich, das heisst, der Gemeinderat muss sich beispielsweise bei Baubewilligungen an die selbst gesetzten Leitplanken halten. Für das Gebiet «Gewerbstrasse» wurde unter anderem definiert, dass mehrheitlich drei- bis viergeschossige, punktuell aber auch bis zu achtgeschossige Bauten erlaubt sind. Diese sind tendenziell in Richtung Bahnhof vorgesehen. Gegen die Umfahrungsstrasse J5 hin ist ein grösseres, sogenanntes «Freiraumband» mit viel Grünfläche geplant. Der MIV soll im ganzen Gebiet so tief wie möglich gehalten werden, im neuen Wohngebiet sollen die Bewohner vor allem mit Fahrrad und zu Fuss unterwegs sein. Und falls man doch mit dem Auto unterwegs ist: Erschlossen wird das Wohnquartier über die Gewerbstrasse, für die mehrheitlich «Tempo 30» gilt. Beim neuen Bahnhofplatz Ost und in drei weiteren Bereichen ist eine Begegnungszone vorgesehen.

Auf ERP folgt Zonenplanänderung

Nach den genannten Vorstudien, Informationsveranstaltungen und der Mitwirkung hat der Gemeinderat nun den definitiv gültigen Entwicklungsrichtplan (ERP) verabschiedet. Dazu ist kein Gemeindeversammlungsentscheid respektive eine Urnenabstimmung notwendig. Der ERP regelt die Grundzüge der Nutzung, der Erschliessung, der Freiräume und der baulichen Vorgaben.

Wie der Gemeinderat mitteilt, hätte es im Rahmen der Mitwirkung überwiegend positive Rückmeldungen gegeben. 27 Personen, der Gemeindeverband Zuzibiet Regio und die Gemeinde Böttstein hätten teilgenommen. Parallel zur Mitwirkung hat der Kanton eine positive Stellungnahme eingebracht. Wer den Bericht zur Mitwirkung studiert, erkennt, dass tatsächlich viele zustimmende Voten abgegeben wurden. Skeptisch standen einige Stimmen der Schaffung von so viel zusätzlichem Wohnraum und der erlaubten Gebäudehöhe von bis zu acht Geschossen gegenüber. Auch zum Verkehrsaufkommen, zur Frage der Parkierung und zur Durchmischung von Wohn- und Gewerbeanteil gab es kritische Fragen. Der Grossteil der Teilnehmenden aber unterstützt das Planungsvorhaben.

Nach eigener Aussage hat der Gemeinderat die Stellungnahmen geprüft, einzelne Punkte im behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan präzisiert und im Begleitbericht zusätzlich erläutert. Nach dem Entwicklungsrichtplan folgt die Anpassung des Zonenplans. Denn: Der ERP beschreibt lediglich die im bisherigen Prozess erarbeitete, angestrebte Idee zur Arealentwicklung. Damit diese verbindlich umgesetzt werden kann, bedarf es als nächsten Planungsschritt der Anpassung des Zonenplans. Die Teilzonenplanänderung wird im kommenden Jahr erarbeitet, öffentlich vorgestellt und wiederum zur Diskussion gestellt. Das letzte Wort hat dann die Gemeindeversammlung, die voraussichtlich 2023 über die angestrebte Zonenplanänderung abstimmen wird.